

Aufgrund von § 28 Abs. 2 Nr. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S.286) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, [Nr. 32]) und der §§ 142, 143 und 214 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rheinsberg in ihrer Sitzung vom 11. Dezember 2017 folgende Satzung beschlossen:

## **Satzung der Stadt Rheinsberg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtkern Rheinsberg“ im umfassenden Verfahren**

### **§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes**

(1) Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt 24,5 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung Sanierungsgebiet „Stadtkern Rheinsberg“.

(2) Der Geltungsbereich des Sanierungsgebietes ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile der im Lageplan (M 1:1000) abgegrenzten Fläche. Maßgeblich für die Zuordnung eines Grundstückes zum Sanierungsgebiet ist die innere Kante der schwarz-unterbrochenen Linie.

Das Gebiet wird

westlich: (von Süd nach Nord) ab der Parkstraße durch das Nordufer des Rhin, der Obermühle, entlang der Stadtmauer, die (rückwärtige) westliche Seite der Remise am Schloss, die westliche Seite der Mühlenstraße, das Schlossgrundstück entlang des nördlichen Teils des Schlossgrabens und dem Seeufer des Grienericksees bis zum nördlichen Ende des Bollwerks,

nördlich: (von West nach Ost) ab dem nördlichen Ende des Bollwerks durch den Donnersmarkweg, die Feldstraße bis zum östlichen Verbindungsweg zwischen Am Negepfuhl und der Feldstraße und deren Fußweg folgend bis zur Poststraße,

östlich: (von Nord nach Süd) durch die Poststraße ab dem Fußweg Feldstraße bis zur südlichen Grenze des kirchlichen Friedhofs, dieser in östlicher Richtung folgend bis zur Paulshorster Straße, deren westliches Grundstück bis zur Schloßstraße einschließend und im weiteren Verlauf der Paulshorster Straße zwischen der Schloßstraße und Berliner Straße die östlichen Grundstücke der Paulshorster Straße einschließend,

südlich: (von Ost nach West) ab der Berliner Straße durch die Rhinstraße bis zur Mühlenstraße/Parkstraße/Obermühle, dem nördlichen Rhinufer

begrenzt.

## **§ 2 Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB finden Anwendung.

## **§ 3 Genehmigungspflichten**

Die Bestimmungen aus dem § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

## **§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit Wirkung zum 14. Juni 1995 rückwirkend in Kraft.

### **Hinweise:**

I. Gem. § 143 Abs. 1 Satz 3 BauGB wird auf die Anwendung des 3. Abschnitts „Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften“ hingewiesen. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften betreffen die Regelungsinhalte der §§ 152-156 a BauGB, d.h. den Anwendungsbereich der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§ 152 BauGB), die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreisen sowie Regelungen im Falle einer Umlegung (§ 153 BauGB), den Ausgleichsbetrag des Eigentümers (§ 154 BauGB), die Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag und das Absehen vom Ausgleichsbetrag (§ 155 BauGB), die Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes (§ 156 BauGB) und die Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme (§ 156 a BauGB). Diese können neben anderen einschlägigen Regelungen während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann im Rathaus eingesehen werden.

Nach diesen Vorschriften haben die Eigentümer - stark vereinfacht ausgedrückt - für die ausschließlich durch die Sanierung verursachten Bodenwertsteigerungen ihrer Grundstücke einen entsprechenden Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu zahlen. Grundstücksgeschäfte unterliegen zudem in diesem Umfang einer Kontrolle und Wertbegrenzung. Im Gegenzug entfallen insoweit Erschließungsbeiträge. Die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann im Rathaus eingesehen werden.

II. Gem. § 215 BauGB gilt für die Frist der Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften Folgendes:

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung dieser Satzung

schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

**III.** Auf die Genehmigungspflicht nach den §§ 144, 145 BauGB wird hingewiesen. Gemäß § 144 BauGB ist jede Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung bautechnischer Anlagen, die Beseitigung baulicher Anlagen (Abriss), jede Veränderung an baulichen Anlagen z.B. Fassadengestaltung, Modernisierung, Aus- und Anbau, die Teilungen eines Grundstücks, schuldrechtliche Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung auf bestimmte Zeit über als ein Jahr (Mietverträge, Nutzungsverträge, Pachtverträge), die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts, der Verkauf eines Grundstücks genehmigungspflichtig.

**IV.** Gemäß § 3 Abs. 4 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) gilt für die Frist der Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften Folgendes:

Ist eine Satzung unter Verletzung von landesrechtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen, so ist diese Verletzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter der Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die den Mangel ergibt, geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung der Satzung verletzt worden sind. Dies gilt auch für die Verletzung von landesrechtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften über die öffentliche Bekanntmachung, jedoch nur dann, wenn sich die Betroffenen aufgrund der tatsächlich bewirkten Bekanntmachung in zumutbarer Weise verlässlich Kenntnis von dem Satzungsinhalt verschaffen konnten.

#### **Ausfertigung der Satzung**

Die Satzung wurde am 13. Dezember 2017 ausgefertigt.

Rheinsberg, den 14.12.2017

Rau  
Bürgermeister

**Anlage:**  
Karte des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes (verkleinert)

